

Z9/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 18.6.2024

129. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 3916 v k.ú. Černá Pole

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle ustanovení § 3056 OZ ke stavbě garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** nabídku [REDACTED] doručenou dne 21.5.2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e. způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3916 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m2 v k.ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 880.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým
- nesouhlasí** s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3916 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m2 v k.ú. Černá Pole, dle nabídky doručené dne 21.5.2024.

Stanoviska

Materiál byl předložen na schůzi RMB, konané dne 12.6.2024.

Podpis zpracovatele pro archivaci

[REDACTED]

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

11.6.2024 v 08:27

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

6.6.2024 v 15:40

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (nabídka + KS - PP garáž na p.č. 3916 ČP.pdf)	7 - 10
Příloha (majetková mapa - PP garáž na p.č. 3916 ČP.pdf)	11 - 12
Příloha (mapa svěření - PP garáž na p.č. 3916 ČP.pdf)	13 - 14
Příloha (letecký snímek - PP garáž na p.č. 3916 ČP.pdf)	15 - 15
Příloha (platný úp - PP garáž na p.č. 3916 ČP.pdf)	16 - 16
Příloha (navrh upmb - PP garáž na p.č. 3916 ČP.pdf)	17 - 17

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDACTED] (dále jen „navrhovatel“), doručená dne 21.5.2024, na využití předkupního práva dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „OZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3916 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m² v k.ú. Černá Pole.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 21.5.2024 nabídku navrhovatele na využití předkupního práva dle ustanovení § 3056 OZ, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3916 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m² v k.ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 880.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, uzavřené s koupěchtivým.

Dle § 2143 OZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 3056 OZ, vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení OZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkově výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníků budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 OZ). Tato lhůta uplyne k datu 21.8.2024.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3916 v k.ú. Černá Pole, je řadová garáž situována v garážovém dvoře při ulici Fügnerova. V tomto garážovém dvoře je na pozemcích SMB postaveno všech 46 staveb garáží ve vlastnictví třetích osob.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno-sever.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek p.č. 3916 v k.ú. Černá Pole součástí **stavební stabilizované plochy pro dopravu** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **DG – hromadné odstavné a parkovací garáže.**

Dle připravovaného Územního plánu města Brna – Návrhu pro společné jednání (2024) je předmětný pozemek součástí **stabilizované plochy – doprava všeobecná DU.V2,** s volnou strukturou zástavby a výškovou hladinou zástavby 3 – 10 m.

Pozn.MO MMB:

Ze **stejného garážového dvora** byly v minulosti projednány již dvě nabídky na uplatnění předkupního práva ke stavbám garáží na pozemcích SMB:

- ZMB na svém Z8/10. zasedání konaném 1.10.2019 vzalo na vědomí nabídku na využití předkupního práva dle OZ ke stavbě garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku p.č. 3883 v k. ú. Černá Pole ve vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 395.000,- Kč. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 OZ, ke stavbě garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku p. č.3883 v k.ú. Černá Pole, ve vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 395.000,- Kč, dle nabídky ze dne 19.7.2019.

- ZMB na svém Z8/18. zasedání konaném dne 16.6.2020 vzalo na vědomí nabídku na využití předkupního práva dle OZ ke stavbě garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3919 v k.ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 459. 000,- Kč. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 OZ, ke stavbě garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3919, v k.ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 459. 000,- Kč dle nabídky ze dne 30.4.2020.

Cena:

Řadová garáž v garážovém dvoře je situována na pozemku města p.č. 3916 o výměře 20 m² v k.ú. Černá Pole.

Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:

2021	ul. Fügnerova, řadová garáž v garážovém dvoře	990.000,- Kč
2022	ul. Fügnerova, řadová garáž v garážovém dvoře	950.000,- Kč
	ul. Novotného, řadová garáž	649.000,- Kč
	ul. Kotěrova, řadová garáž v garážovém dvoře	1.000.000,- Kč
	ul. Kotěrova, řadová garáž v garážovém dvoře	745.000,- Kč
2024	ul. Fügnerova, řadová garáž v předmětném garážovém dvoře	850.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží kupní cena ve výši 880.000,- Kč v horní polovině intervalu realizovaných cen. V případě zvýšeného zájmu lze kupní cenu v rámci předkupního práva z cenového hlediska akceptovat.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předložen návrh:

nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3916 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m² v k.ú. Černá Pole, dle nabídky doručené dne 21.5.2024,

a to s ohledem na předchozí nevyužití předkupního práva ke garážím ve stejném garážovém dvoře a dále s přihlédnutím k tomu, že využití předkupního práva k jedné garáži by bylo nesystémovým řešením, neboť by neřešilo vlastnictví ostatních 45 garáží postavených na pozemcích města v tomto garážovém dvoře.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Majetkové komisi RMB.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi konané dne 12.6.2024.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB – vyjádření doručené dne 30.5.2024:

Předmětný pozemek je z hlediska **Územního pánu města Brna** (dále jen „ÚPmB“) součástí **plochy stavební, stabilizované funkční plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – hromadné odstavné a parkovací garáže – DG.**

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB, v platném znění) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující základní podmínky využití předmětného území:

Plocha stavební – část území převážně zastavěná nebo určená k zastavění objekty, pro kterou je míra využití území a přípustnost umístění objektu určitého druhu vyjádřena v regulačních podmínkách pro plochy stavební.

Plocha stabilizovaná – dílčí část území, ve kterém se stávající účel a intenzita využití nebude zásadně měnit. Za změnu se přitom nepovažuje modernizace, revitalizace a přestavba území za dodržení charakteru zástavby a indexu podlažní plochy, zástavba proluk a dostavby uvnitř stávajících areálů;

PLOCHY PRO DOPRAVU

- jsou určeny zejména pro umístění systémů dopravní obsluhy města.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

DG – HROMADNÉ ODSTAVNÉ A PARKOVACÍ GARÁŽE (včetně případných doplňkových zařízení obchodu a služeb do 400 m² prodejní plochy)

Pro předmětné území není zpracována žádná podrobnější územně plánovací dokumentace.

Řešený pozemek není dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V připravovaném územním plánu města Brna – NÁVRHU pro společné jednání (2024) je řešený pozemek součástí **stabilizované plochy** s kódem – DU.V2 (DU – **doprava všeobecná**, V – struktura zástavby volná, 2 – výškový hladina zástavby 3 – 10 m).

MČ Brno-sever – stanovisko bylo vyžádáno, vyjádření MČ k okamžiku zpracování materiálu nebylo MO MMB k dispozici.



Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1
Brno-město, 601 67 Brno

mmb1es8f1076fb

Adresát: Magistrát města Brna
majetkový odbor
Malinovského náměstí 624/3
602 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Došlo dne	22 -05- 2024
Č. j. MMB	Příl.

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA

podatelna

21 -05- 2024

Č.j. MMB:
Příl.:

V Brně dne 21.5.2024

Věc: Nabídka na využití předkupního práva

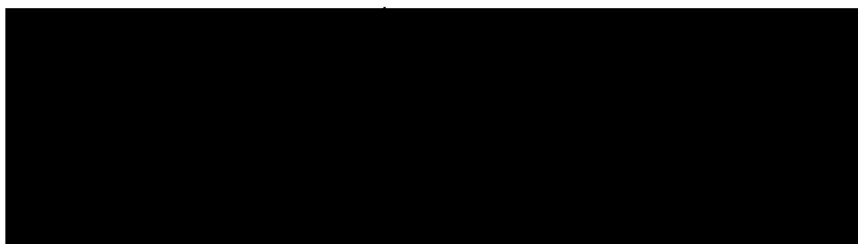
Vážení,

oznamuji Vám tímto, že jsem dne 21.5.2024 uzavřel s [redacted] Kupní smlouvu o prodeji stavby bez č.p./č.e. – garáž, postavené na pozemku parc. č. 3916, zapsané na listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „stavba“), a to za kupní cenu ve výši 880.000,-Kč (slovy Osm set osmdesát tisíc korun českých).

Uvedený pozemek parc.č. 3916 je ve vašem vlastnictví, podle ustanovení § 3056 občanského zákoníku tak máte předkupní právo k výše uvedené stavbě.

S ohledem na shora uvedené Vás tedy žádáme o Vaše vyjádření v zákonem stanovené lhůtě, tj. nejpozději do tří měsíců od doručení nabídky, zda máte zájem o odkoupení výše uvedené stavby za kupní cenu výši 880.000,-Kč nebo svého předkupního právo nevyužijete.

Očekáváme Vaše vyjádření. S pozdravem



Kupní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1. [REDACTED]
jako prodávající na straně jedné (dále jen „prodávající“)

a

2. [REDACTED]
jako kupující na straně druhé (dále jen „kupující“)

tuto

kupní smlouvu:

I.

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem této nemovitosti: **stavby bez č.p./č.e. – garáž, postavené na pozemku parc. č. 3916, zapsané na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Černá Pole, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „nemovitost“).** Pozemek parc. č. 3916 je ve vlastnictví Statutárního města Brno.
2. Prodávající prohlašuje, že do dnešního dne svoje vlastnická práva k výše uvedené nemovitosti nepozbyl, není žádným způsobem omezen v nakládání s nemovitostí, a že na nemovitosti neváznou zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní zátěže **s výjimkou zákonného předkupního práva ve prospěch Statutárního města Brno, jako vlastníka pozemku parc.č. 3916.** Prodávající se zavazuje do sedmi dnů od uzavření této smlouvy doručit Statutárnímu městu Brno nabídku na využití předkupního práva k nemovitosti.
3. Prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevvedl ani nezatížil předmětnou nemovitost a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní.
4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této kupní smlouvy nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu, tj. zejména vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, a že si není vědom toho, že by proti němu bylo vedeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí nebo byl podán insolvenční návrh.
5. V případě, že je některé z výše uvedených prohlášení prodávajícího nepravdivé nebo prodávající poruší některý z výše uvedených závazků, je kupující oprávněn od této kupní smlouvy písemně odstoupit a prodávající je v případě takového odstoupení povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč.

II.

1. Touto smlouvou prodávající prodává nemovitost uvedenou v čl. I. odst. 1. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím za kupní cenu ve výši 880.000,-Kč (slovy Osm set osmdesát tisíc korun českých) do výlučného vlastnictví kupujícího a kupující uvedenou nemovitost do svého výlučného vlastnictví kupuje. Smluvní strany se dohodly, že účinnost tohoto odstavce nastane až okamžikem složení zbývajících částí kupní ceny ve výši 826.800,-Kč do úschovy u Advokátní kanceláře podle odst. 2. tohoto článku.

2. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu ve výši 880.000,-Kč tímto způsobem:
 - 2.1. kupující zaplatil část kupní ceny ve výši 53.200,- Kč před uzavřením této smlouvy složením uvedené částky k rukám zprostředkovatele prodeje předmětu převodu, kterým je obchodní společnost TOP Reality servis, s.r.o., se sídlem Spálená 97/29, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 24193844, provozující realitní kancelář RE/MAX Alfa, na základě Smlouvy o rezervaci nemovitosti,
 - 2.2. kupující zaplatí zbývající část kupní ceny ve výši 826.800,-Kč prostřednictvím advokátní úschovy u advokátní kanceláře Lůdl, Vašíček, advokáti v.o.s., se sídlem 602 00 Brno, Orlí 542/27, IČ 05670161 (dále jen „Advokátní kancelář“). Za tímto účelem uzavřely smluvní strany s Advokátní kancelář před uzavřením této smlouvy Smlouvu o úschově, ve které jsou dohodnuty podmínky advokátní úschovy části kupní ceny. Kupující složí zbývající část kupní ceny ve výši 826.800,-Kč z vlastních prostředků do úschovy u Advokátní kanceláře, a to do deseti dnů ode dne, kdy mu prodávající předloží písemné vyjádření Statutárního města Brno, že nevyužívá svého zákonného předkupního práva k nemovitosti nebo prohlášení prodávajícího, že učinili Statutárnímu městu Brno nabídku na využití předkupního práva a Statutární město Brno tuto nabídku v zákonné tříměsíční lhůtě nevyužilo.
3. V případě prodlení kupujícího se složením zbývající části kupní ceny ve výši 826.800,-Kč do úschovy u Advokátní kanceláře, je kupující povinen zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení. V případě prodlení kupujícího po dobu delší než třicet dnů, je prodávající oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit a kupující je v případě takového odstoupení povinen zaplatit prodávajícímu jedinou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.
4. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podle této smlouvy podá Mgr. Martin Lůdl, advokát Advokátní kanceláře do pěti dnů od složení zbývající části kupní ceny ve výši 826.800,-Kč do její úschovy. **Smluvní strany tímto zmocňují Mgr. Martina Lůdla k zastupování v řízení před příslušným katastrálním úřadem o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.** Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k nemovitosti přejde na kupujícího dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou k okamžiku podání návrhu na vklad.
5. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí povolen.
6. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut nebo bude řízení o povolení vkladu pravomocně zastaveno, smluvní strany se zavazují do patnácti dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen. Pokud nebude v uvedené lhůtě nová kupní smlouva uzavřena a předložena Advokátní kanceláři, je Advokátní kancelář povinna do tří dnů od skončení uvedené lhůty vrátit kupujícímu částku 826.800,-Kč složenou do její úschovy, a to na bankovní účet, ze kterého byla tato částka do úschovy složena.

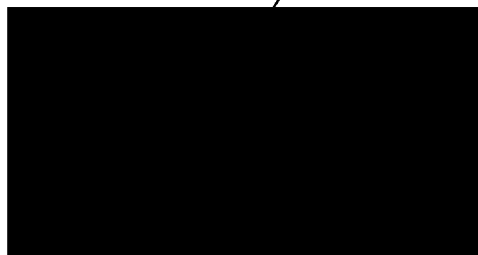
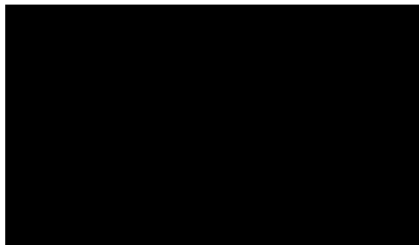
III.

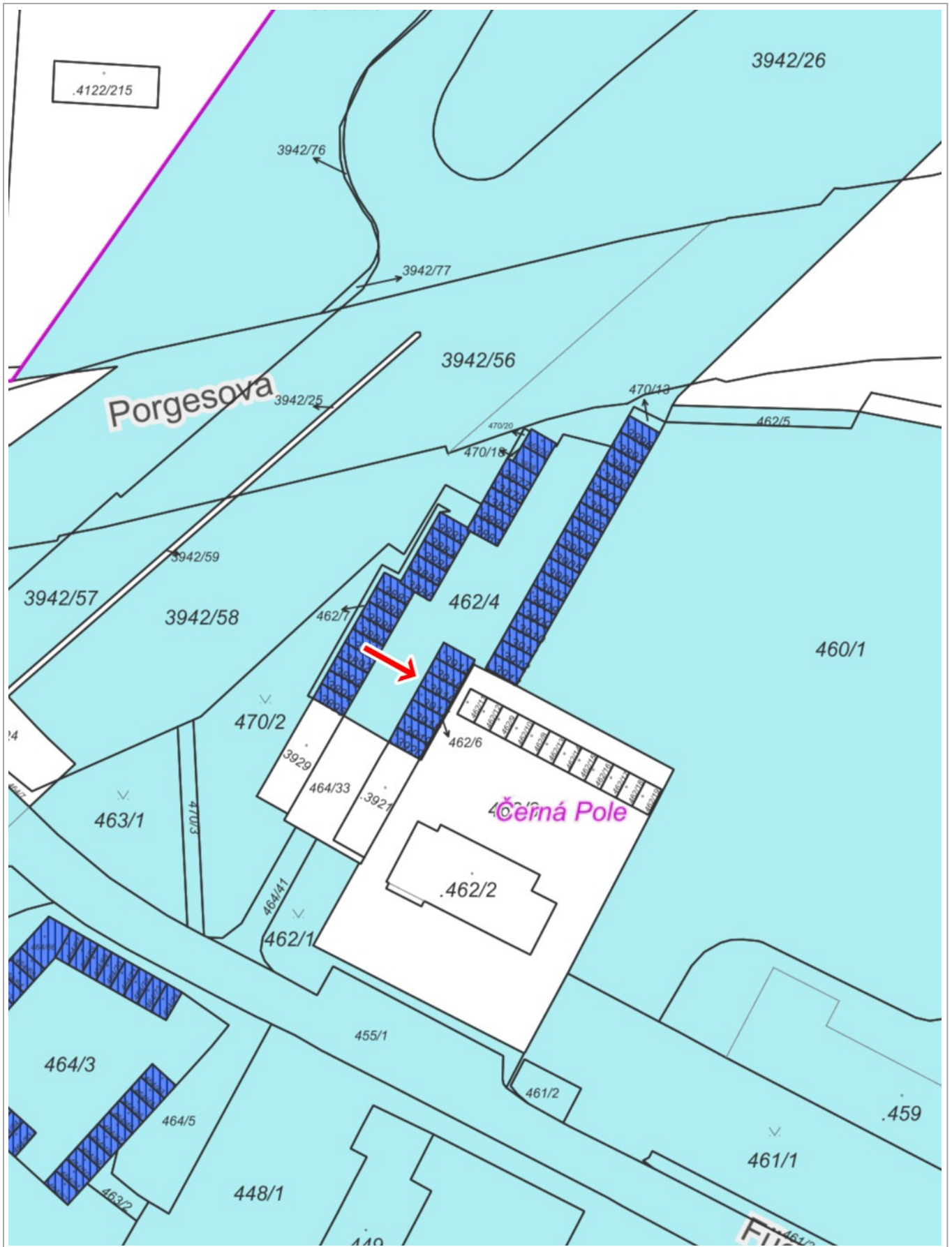
1. Prodávající seznámil kupující se stavem nemovitosti uvedené v čl. I., kupující si uvedenou nemovitost osobně prohlédl a v tomto stavu ji kupuje a bere na vědomí, že garáž je ve stavu odpovídající jejímu stáří a vyžaduje opravy, v části stropu je zatečení ze střechy, na zadní stěně jsou viditelné praskliny a jeden kus skleněné výplně zadní stěny (luxfer) je prasklý.
2. Prodávající se zavazuje nemovitost předat kupujícímu do deseti dnů ode dne, kdy bude povolen vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího podle této smlouvy do katastru nemovitostí. V případě prodlení prodávajícího s předáním nemovitosti je prodávající povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
3. Okamžikem předání přechází na kupujícího nebezpečí škody na nemovitosti. Smluvní strany se zavazují při předání nemovitosti kupujícímu sepsat písemný předávací protokol, ve kterém uvedou aktuální stavy měřidel médií (elektrická energie, voda, plyn apod.), počty předaných klíčů apod. Prodávající je povinen zaplatit poskytovatelům výše uvedených služeb (elektrická energie, voda, plyn apod.) dodávky těchto služeb uskutečněné do dne předání nemovitosti. Smluvní strany se dále zavazují poskytnout si veškerou součinnost nutnou k přehlášení odběratelů u dodavatelů elektrické energie, vody, plynu apod.

IV.

1. Tato smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech s platností originálu, každá ze smluvních stran a Advokátní kancelář obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude uloženo u Advokátní kanceláře a bude předloženo katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení předloží prodávající Statutárnímu městu Brno a jedno vyhotovení bude předloženo realitní kanceláři, která uzavření této smlouvy zprostředkovala.
2. Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze formou písemných číslovaných dodatků.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 21.5.2024





0 25 m 50 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

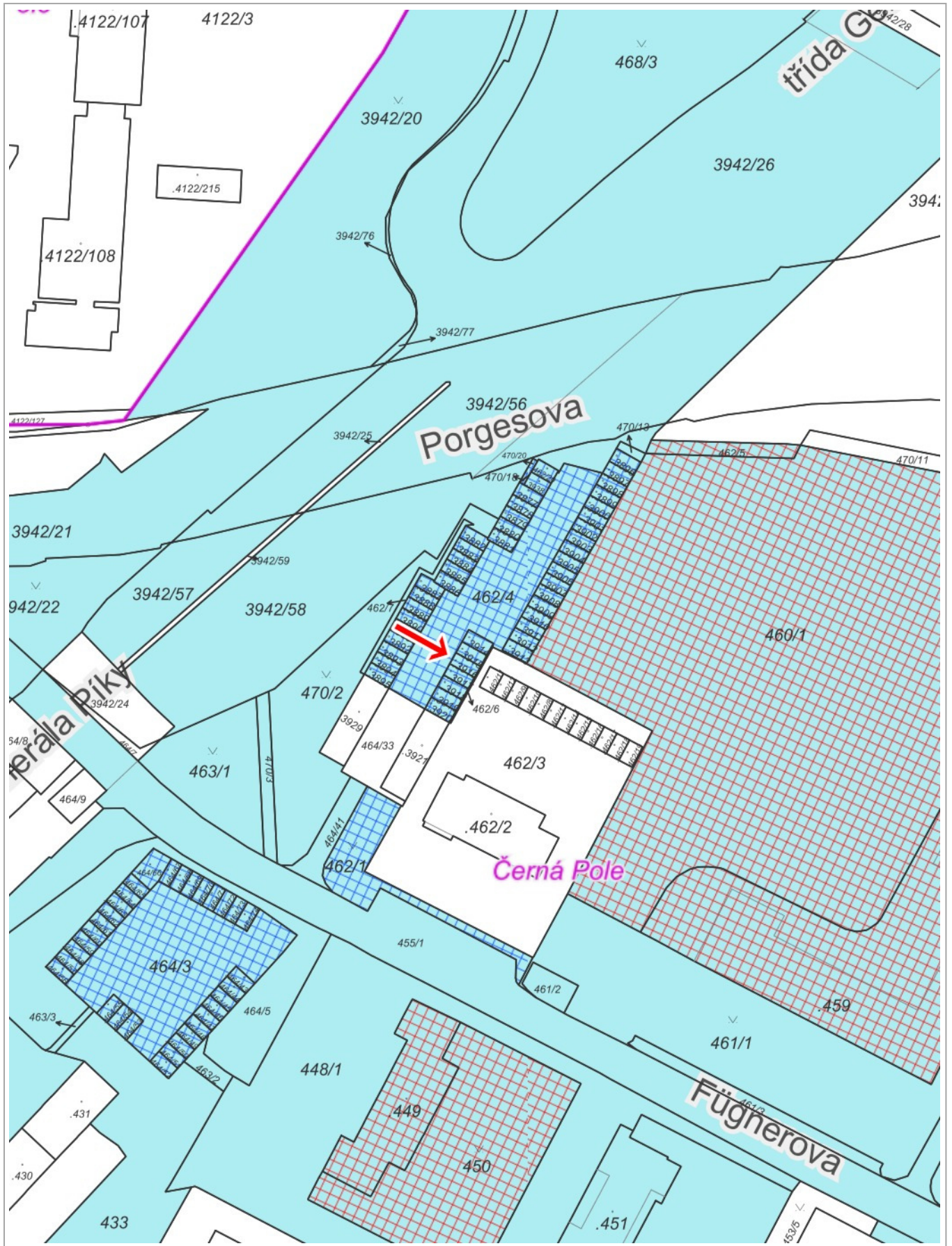


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB



0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK


KATASTRY

 Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel

 Vnitřní parcelní kresba

 Parcelní kresba

VŠECHNY KATEGORIE

 Svěření části pozemku - kat. I.

 Svěření celého pozemku - kat. I.

 Svěření části pozemku - kat. II.

 Svěření celého pozemku - kat. II.

 Svěření části pozemku - kat. III.

 Svěření celého pozemku - kat. III.

PARCELY SMB

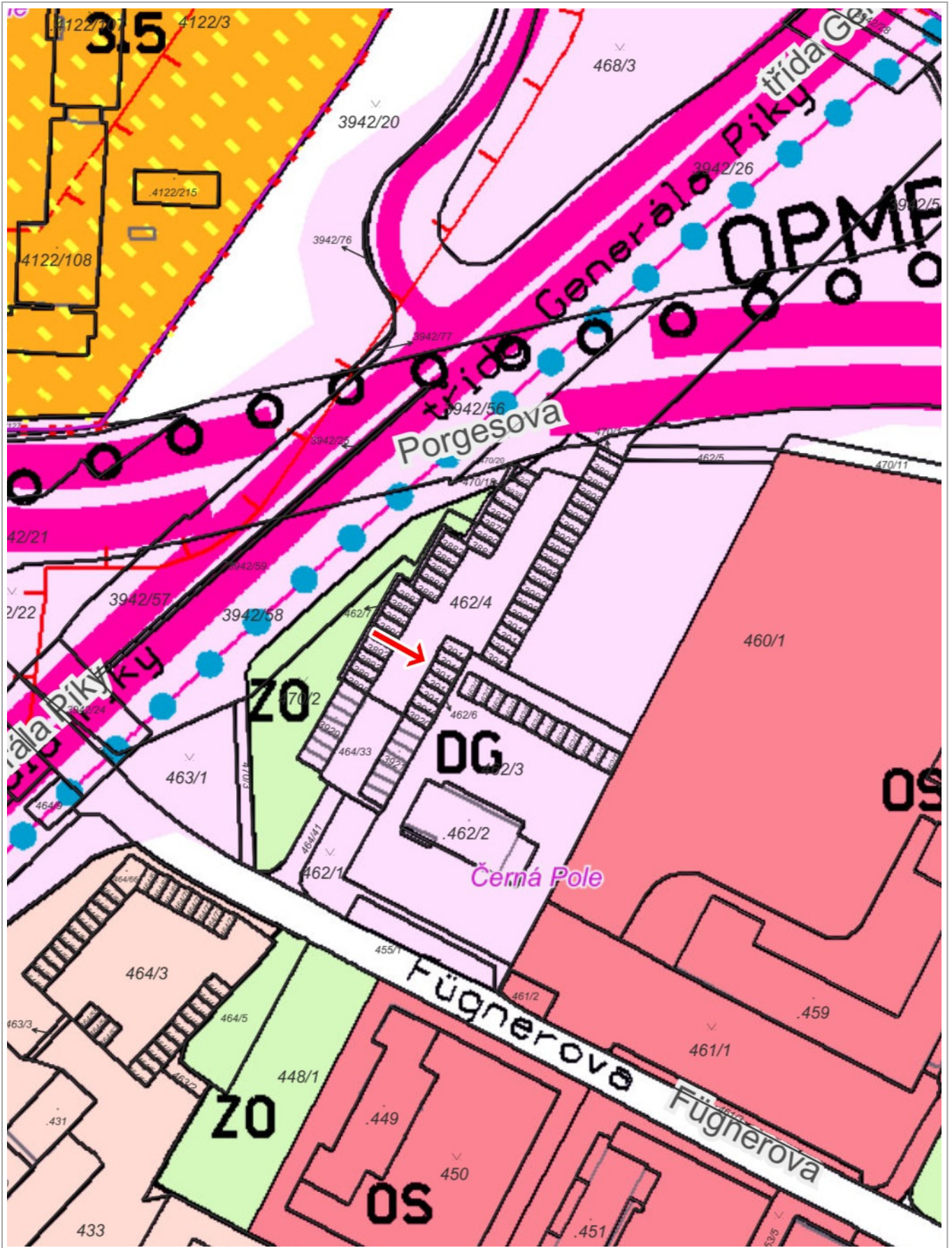
 Parcely SMB



0 25 m 50 m

1 : 1 250

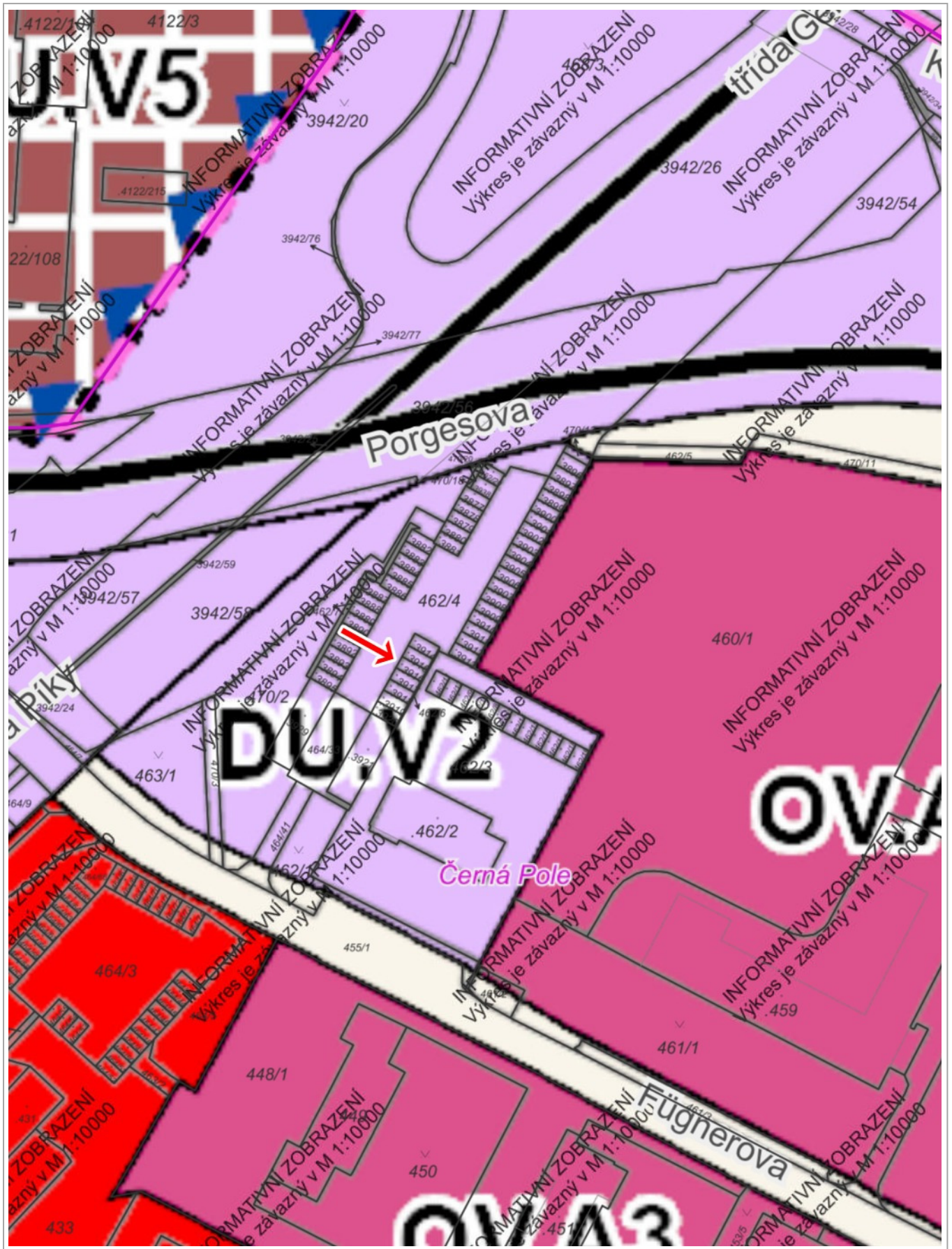
© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 22. a 23. 4. 2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 1 250

ÚPmB úplné znění k 03.04.2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK